



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Großer Garten! Vermietete Erdgeschoßwohnung für Kapitalanleger



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW23011	<b>Datum:</b>	20.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Ort:</b>	13629 Berlin / Siemensstadt
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	299.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	ohne
------------------	------

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um eine Erdgeschosswohnung mit einem großen Gartenanteil. In dem Objekt befinden sich zwei Einheiten. Zum einen die besagte Erdgeschoßwohnung und zum anderen im Obergeschoss ein Teileigentum (Büro). Die Verkäuferin möchte im Anschluss an den Verkauf als Mieterin für 1.000,00 € Monats-Netto-Kaltniete wohnen bleiben. Die Verkäuferin wird also dann von der Eigentümerin zur Mieterin der Immobilie. Das Objekt wurde im Jahr 2014 neu aufgebaut. Dabei wurde in allen Zimmern die Fußbodenheizung vorbereitet. Momentan sind noch nicht alle Arbeiten abgeschlossen (Terrasse, Verklinkerung der Fassade,

Heizungsanlage,...). Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einem Schlafzimmer und einem sehr großen Wohn- und Esszimmer sowie einer Küche und einem Badezimmer (jeweils mit Fenster). Das Haus ist unterkellert und im Garten befindet sich ein Gartenhaus.

## Lage:

---

Die 2014 erbaute Immobilie, liegt im Westen Berlins in einer ehemaligen Siemenssiedlung in der Nähe des Hohenzollernkanals. Der Bezirk Spandau bietet viele Wassersportmöglichkeiten, mehrere Yacht- und Segelclubs und viel Natur.

Auch Schulen mit gutem Ruf, Kitas und eine Schwimmhalle befinden sich in der Nähe.

Zwei historische Festungsanlagen, die Zitadelle Spandau und viele weitere Sehenswürdigkeiten runden das kulturelle und historische Angebot hervorragend ab. Historische Gebäude und alte Fachwerkhäuser findet man auch in der Spandauer Altstadt, die mit ihren zahlreichen Geschäften in verkehrsberuhigter Fußgängerzone zum Bummeln und Shoppen einlädt. Auch der Bahnhof mit Fern- & Nahverkehr (auch ICE-Bahnhof) und die Spandauer Arkaden mit Sport, Wellness und vielen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Altstadt. Die Autobahn ist gut erreichbar.

## Ausstattung:

---

- Garage
- Gartenhaus
- Bus-Endstation (Linie 123) in circa 500 m fußläufig erreichbar
- Keller
- Terrasse (noch nicht fertig)
- 2 Einheiten
- großer Garten
- ruhige Siedlung
- Fußbodenheizung vorbereitet
- Fliesen
- ehemalige Siemenssiedlung
- 1.000,00 € Netto-Monats-Kaltniete
- Massivbauweise
- Baujahr 2014 (ursprünglich 1926)
- Strandbad Jungfernheide mit Wasserski etc. ganz in der Nähe
- Kletterpark Jungfernheide in der Nähe

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Kniess unter der Mobilfunknummer 0151 226 624 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

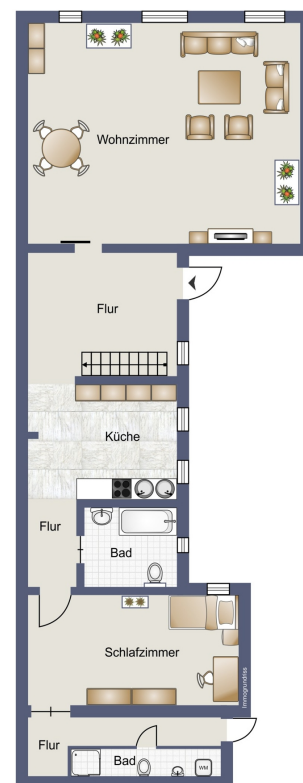
Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Badezimmer



Grundrisssskizze



Hohenzollerkanal



Arbeitsplatz mit Blick ins Grüne



Blick in die Siedlung



Blick in die Nachbargärten



Wohnzimmer mit Bibliothek



Terrasse (noch nicht fertig)



Gartenanlage vor der Siedlung



Bushaltestation ca. 500m entfernt

